

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 1 серпня 2005 р. № 668

ЗАГАЛЬНІ УМОВИ
укладення та виконання договорів
підряду в капітальному будівництві

1. Загальна частина

1. Ці Загальні умови відповідно до Цивільного та Господарського кодексів України визначають порядок укладення та виконання договорів підряду на проведення робіт з нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту будівель, споруд, технічного переоснащення підприємств (далі — будівництво об'єктів), а також окремих комплексів чи видів робіт, пов'язаних з будівництвом об'єктів.

Договори підряду в капітальному будівництві за участю іноземних суб'єктів господарювання укладаються і виконуються в порядку, передбаченому Цивільним та Господарським кодексами України, а також цими Загальними умовами, іншими актами законодавства.

Якщо у міжнародному договорі України, укладеному в установленому законом порядку, містяться інші правила, ніж ті, що встановлені цими загальними умовами, застосовуються правила відповідного міжнародного договору.

2. Загальні умови є обов'язковими для врахування під час укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві (далі — договір підряду) незалежно від джерел фінансування робіт, а також форми власності замовника та підрядника (субпідрядників).

3. У цих Загальних умовах терміни вживаються у такому значенні:

генеральний підрядник — підрядник, який залучає до виконання робіт третіх осіб (субпідрядників), залишаючись відповідальним перед замовником за результати їх роботи;

договірна документація — договір підряду та інші документи (проектна, кошторисна, тендерна документація, тендерні пропозиції, акцепт тендерної пропозиції, повідомлення, запити, претензії тощо), які встановлюють, конкретизують, уточнюють або змінюють умови договору підряду;

договірна ціна — визначена на основі кошторису, узгоджена сторонами і обумовлена у договорі підряду ціна (вартість) робіт;

дозвільна документація — дозвіл на будівництво, дозвіл на виконання будівельних робіт, інші дозволи, передбачені законом;

документи про виконання договору підряду — документи про хід виконання договору підряду, відповідність робіт і матеріальних ресурсів нормативним вимогам та здійснення контролю за виконанням договірних зобов'язань (журнали виконання робіт, акти та довідки про виконані роботи, акти на приховані роботи та конструкції, паспорти, сертифікати, акти на випробування устаткування, журнали авторського нагляду, матеріали перевірок тощо);

закінчені роботи — роботи, виконані підрядником відповідно до договору підряду, проектної та кошторисної документації;

замовник — сторона договору підряду, яка за власним рішенням або дорученням інвестора розміщує замовлення на виконання робіт (будівництво об'єкта), приймає закінчені роботи (об'єкт будівництва) та оплачує їх;

істотні умови — умови договору, визнані істотними за законом і необхідні для договорів підряду в капітальному будівництві, а також умови, щодо яких на вимогу однієї із сторін досягнуто згоди;

кошторис — зведені витрати, зведені кошторисні розрахунки, об'єктні та локальні кошторисні розрахунки, об'єктні та локальні кошториси, кошториси на окремі види робіт, кошториси на проектні та пошукові роботи, інші розрахунки витрат на будівництво, складені за встановленою формою, на основі яких визначається кошторисна вартість будівництва і договірна ціна. Кошторисна вартість будівництва може визначатися у приблизному або твердому

кошторисі. Кошторис вважається твердим, якщо договором підряду не передбачено інше. Зміни до твердого кошторису можуть бути внесені лише за згодою сторін.

кошторисна документація — кошториси та інші документи, пов'язані із складанням (розрахунки, обґрунтування, пояснення, відомості про ресурси тощо), і необхідні для визначення кошторисної вартості будівництва та договірної ціни;

матеріальні ресурси — сировина, будівельні та пально-мастильні матеріали, енергія всіх видів, конструкції, вироби, устаткування;

підрядник — сторона договору підряду, яка виконує та передає замовнику закінчені роботи (об'єкт будівництва), передбачені договором підряду;

приблизна (динамічна) договірна ціна — договірна ціна, визначена на основі кошторису, що підлягає коригуванню з урахуванням уточнення обсягів робіт, цін на ресурси та інших підстав, визначених умовами договору підряду;

проектна документація — текстові та графічні матеріали, затверджені в установленому порядку, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні та технологічні рішення, а також кошториси об'єкта будівництва;

роботи — будівельні, монтажні, проектні, пусконаладжувальні та інші роботи, пов'язані з будівництвом об'єкта;

ресурси — матеріальні ресурси, транспортні засоби, будівельні машини та робоча сила, що використовуються для виконання робіт;

субпідрядник — підрядник, який в порядку, визначеному договором підряду, та на підставі договору субпідряду, укладеному з генеральним підрядником, залучається до виконання робіт;

тверда договірна ціна — договірна ціна, визначена на основі твердого кошторису, що може коригуватися лише в окремих випадках за згодою сторін у порядку, визначеному договором підряду.

2. Укладення договору підряду

4. За договором підряду підрядник зобов'язується за завданням замовника на свій ризик виконати та здати йому в установлений договором підряду строк

закінчені роботи (об'єкт будівництва), а замовник зобов'язується надати підряднику будівельний майданчик (фронт робіт), передати дозвільну документацію, а також затверджену в установленому порядку проектну документацію (у разі, коли цей обов'язок повністю або частково не покладено на підрядника), прийняти від підрядника закінчені роботи (об'єкт будівництва) та оплатити їх.

5. Договір підряду укладається у письмовій формі. Істотними умовами договору підряду є:

- 1) найменування та реквізити сторін;
- 2) місце і дата укладення договору підряду;
- 3) предмет договору підряду;
- 4) договірна ціна;
- 5) строки початку та закінчення робіт (будівництва об'єкта);
- 6) права та обов'язки сторін;
- 7) порядок забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду;
- 8) умови страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва;
- 9) порядок забезпечення робіт проектною документацією, ресурсами та послугами;
- 10) порядок залучення субпідрядників;
- 11) вимоги до організації робіт;
- 12) порядок здійснення замовником контролю за якістю ресурсів;
- 13) джерела та порядок фінансування робіт (будівництва об'єкта);
- 14) порядок розрахунків за виконані роботи;
- 15) порядок здачі-приймання закінчених робіт (об'єкта будівництва);
- 16) гарантійні строки якості закінчених робіт (експлуатації об'єкта будівництва), порядок усунення недоліків;
- 17) відповідальність сторін за порушення умов договору підряду;
- 18) порядок врегулювання спорів;
- 19) порядок внесення змін до договору підряду та його розірвання.

У договорі підряду сторони можуть передбачати інші важливі для регулювання взаємовідносин умови. Примірний договір підряду затверджується Держбудом.

6. Договір підряду може бути укладений за результатами проведених торгів (тендеру) або переговорів сторін.

Рішення про спосіб укладення договору підряду приймає замовник відповідно до законодавства.

7. Умови договору підряду, що укладається за результатами проведених торгів (тендеру), повинні відповідати тендерній документації замовника та акцептованій тендерній пропозиції підрядника.

Закупівля робіт за рахунок державних коштів здійснюється в порядку та на умовах, визначених законодавством. Договір підряду, що укладається на підставі державного замовлення, повинен відповідати умовам цього замовлення.

8. У разі коли договір підряду укладається за результатами переговорів сторін, проект договору підряду готує будь-яка сторона у визначені за взаємною домовленістю строки і подає його другій стороні для підписання у двох підписаних нею примірниках.

9. Якщо проект договору підряду готує підрядник, замовник зобов'язаний надати йому інформацію про:

- 1) предмет договору;
- 2) джерела та порядок фінансування робіт (будівництва об'єкта);
- 3) порядок передачі підряднику дозвільних документів і проектної документації;
- 4) порядок надання підряднику будівельного майданчика (фронту робіт);
- 5) порядок забезпечення робіт ресурсами та послугами;
- 6) порядок забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду;
- 7) умови страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва;
- 8) інші обставини, необхідні для підготовки проекту договору підряду.

10. Сторона, яка одержала проект договору підряду, у разі згоди з його умовами підписує і повертає протягом двадцяти днів один примірник договору підряду другій стороні.

У разі незгоди з окремими умовами договору підряду сторона, яка одержала його проект, складає протокол розбіжностей, про що робить застереження до договору, та у двадцятиденний строк подає другій стороні два примірники протоколу розбіжностей разом з підписаним договором підряду.

Сторона, яка одержала протокол розбіжностей до договору підряду, зобов'язана протягом двадцяти днів розглянути його, вжити заходів до врегулювання розбіжностей та внести відповідні зміни у договір підряду,

підписати його і передати другій стороні. Розбіжності, що залишилися не врегульованими за згодою сторін, у цей самий строк можуть бути передані до суду.

3. Строк врегулювання розбіжностей може бути продовжений за взаємною згодою сторін.

У разі досягнення сторонами згоди щодо всіх або окремих розбіжностей, зазначених у протоколі, така згода повинна бути підтверджена у письмовій формі (протоколом узгодження розбіжностей, листами, телеграмами, телефаксом тощо).

11. Договір підряду вважається укладеним з моменту його підписання сторонами і скріплення підписів печатками, а також нотаріального посвідчення, якщо це передбачено законом або домовленістю сторін.

12. Договір підряду вважається неукладеним (таким, що не відбувся) у разі, коли сторони не досягли згоди з усіх істотних умов. Якщо одна із сторін здійснила фактичні дії щодо його виконання, правові наслідки таких дій визначаються відповідно до Цивільного кодексу України.

13. Замовник може укласти договори підряду з кількома підрядниками, в тому числі щодо виконання окремих (спеціальних) робіт. У такому разі права та обов'язки сторін визначаються у кожному договорі підряду.

4. Предмет договору підряду

14. Предметом договору підряду є роботи, пов'язані з будівництвом об'єкта, обов'язок щодо виконання яких покладається на підрядника.

Власником результату виконаних робіт (об'єкта будівництва) до їх здачі замовникові є підрядник.

15. У договорі підряду сторони зобов'язані визначити найменування об'єкта будівництва та його місцезнаходження, основні параметри (потужність, площа, об'єм тощо), склад та обсяги робіт, які передбачені проектною документацією та підлягають виконанню підрядником, інші показники, що характеризують предмет договору.

16. У разі внесення змін до проектної документації сторони уточнюють предмет договору підряду.

5. Строки виконання робіт (будівництва об'єкта)

17. Строки виконання робіт (будівництва об'єкта) встановлюються договором підряду і визначаються датою їх початку та закінчення. Невід'ємною частиною договору підряду є календарний графік виконання робіт, в якому визначаються дати початку та закінчення всіх видів (етапів, комплексів) робіт, передбачених договором підряду.

18. Установлення сторонами у договорі підряду строків виконання робіт (будівництва об'єкта) може пов'язуватися з виконанням замовником певних зобов'язань (надання підряднику будівельного майданчика (фронту робіт), передача проектної документації, відкриття фінансування, сплата авансу тощо).

Датою закінчення робіт (будівництва об'єкта) вважається дата їх прийняття замовником. Виконання робіт (будівництва об'єкта) може бути закінчено достроково тільки за згодою замовника.

19. Строки виконання робіт (будівництва об'єкта) можуть бути змінені з внесенням відповідних змін у договір підряду в разі:

виникнення обставин непереборної сили;

невиконання або неналежного виконання замовником своїх зобов'язань (порушення умов фінансування, несвочасне надання будівельного майданчика (фронту робіт), проектної документації, ресурсів тощо);

- 1) внесення змін до проектної документації;
- 2) дій третіх осіб, що унеможливають належне виконання робіт, за винятком випадків, коли ці дії зумовлені залежними від підрядника обставинами;
- 3) виникнення інших обставин, що можуть вплинути на строки виконання робіт (будівництва об'єкта).

20. Замовник може приймати рішення про уповільнення темпів виконання робіт (будівництва об'єкта), їх зупинення або прискорення з внесенням відповідних змін у договір підряду.

6. Договірна ціна

21. Договірна ціна у договорі підряду визначається на основі кошторису як приблизна або тверда. Договірна ціна вважається твердою, якщо інше не встановлено договором.

У разі укладення договору підряду за результатами торгів (тендеру) вид договірної ціни та вимоги до кошторису визначаються у тендерній

документації замовника. Договірна ціна у цьому випадку повинна відповідати ціні, зазначеній у тендерній пропозиції підрядника, визнаного переможцем торгів (тендеру).

Якщо договір підряду укладається за результатами переговорів сторін, рішення щодо застосування приблизної або твердої договірної ціни, порядку погодження кошторису та проведення розрахунків приймаються за домовленістю сторін.

У разі коли роботи (будівництво об'єкта) фінансуються із залученням бюджетних коштів або коштів державних підприємств, установ та організацій, договірна ціна визначається відповідно до державних будівельних норм.

22. Якщо під час укладання договору підряду через невизначеність витрат чи інші обставини остаточно встановити договірну ціну неможливо, сторони у договорі підряду визначають приблизну договірну ціну, а також порядок її коригування в процесі виконання робіт (будівництва об'єкта). Приблизна договірна ціна може уточнюватися в міру виконання робіт, здійснення витрат підрядника тощо.

23. У разі виникнення обставин, що зумовлюють необхідність значного підвищення приблизної договірної ціни (більше ніж це визначено договором підряду), підрядник зобов'язаний в установлені договором підряду строки повідомити про це замовника. Якщо підрядник не повідомив у встановленому порядку замовника про необхідність підвищення договірної ціни, він зобов'язаний виконати роботи без відшкодування додаткових витрат.

24. Тверда договірна ціна може коригуватися тільки за взаємною згодою сторін. У разі підвищення підрядником твердої договірної ціни, не передбаченого договором підряду, всі пов'язані з цим витрати, якщо інше не встановлено законом, несе підрядник.

Сторони у договорі підряду можуть передбачати порядок уточнення твердої договірної ціни у разі:

- 1) виникнення обставин непереборної сили;
- 2) внесення змін до проектної документації;
- 3) потреби в усуненні недоліків робіт, що виникли внаслідок невідповідності встановленим вимогам проектної документації, забезпечення якою покладено на замовника;

- 4) уповільнення темпів або зупинення виконання робіт за рішенням замовника або з його вини, якщо це викликало додаткові витрати підрядника;
- 5) зміни законодавства з питань оподаткування, якщо це впливає на вартість робіт;
- 6) істотного зростання (у розмірі, визначеному сторонами) після укладення договору підряду цін на ресурси, які забезпечує підрядник, а також послуг, що надаються йому третіми особами;
- 7) в інших випадках, передбачених договором підряду.

25. Якщо під час будівництва виникла потреба у виконанні додаткових робіт, не врахованих проектною документацією, забезпечення якою покладено на замовника, і у зв'язку з цим у відповідному підвищенні твердої договірної ціни, підрядник зобов'язаний протягом визначеного договором підряду строку повідомити замовника про обставини, що призвели до виконання таких робіт, та подати замовнику пропозиції з відповідними розрахунками. Замовник протягом строку, визначеного договором підряду, розглядає зазначені пропозиції, приймає рішення по суті та повідомляє про нього підрядника.

Підрядник зобов'язаний зупинити виконання додаткових робіт у разі неoderжання у визначений договором підряду строк відповіді на своє повідомлення. Завдані підряднику збитки, пов'язані із зупиненням додаткових робіт відшкодовуються замовником. Замовник звільняється від відшкодування таких збитків, якщо доведе, що у виконанні додаткових робіт не було потреби.

Якщо підрядник не повідомив замовника в установленому порядку про необхідність виконання додаткових робіт і відповідного підвищення твердої договірної ціни, він не може вимагати від замовника оплати виконаних додаткових робіт і відшкодування завданих йому збитків, якщо не доведе, що проведення таких робіт було необхідне в інтересах замовника, зокрема, у зв'язку з тим, що зупинення робіт загрожувало знищенням або пошкодженням об'єкта будівництва.

26. У разі коли договором підряду передбачалася можливість підвищення твердої договірної ціни внаслідок істотного зростання після укладення договору підряду цін на ресурси, забезпечення якими здійснює підрядник, а також цін на послуги, що надавалися йому третіми особами, підрядник може вимагати перегляду твердої договірної ціни у порядку, визначеному договором підряду. Зростання цін на ресурси та послуги, яке сторони вважають істотним, визначається в договорі підряду. Підрядник може

вимагати розірвання договору підряду в разі відмови замовника від підвищення твердої договірної ціни робіт унаслідок істотного зростання цін на ресурси та послуги.

27. Підрядник не може вимагати уточнення приблизної чи твердої договірної ціни у зв'язку із зростанням цін на ресурси, що використовуються для виконання робіт, у разі, коли строки виконання цих робіт порушені з вини підрядника. У таких випадках ціни на ресурси, якщо інше не передбачено договором підряду, визначаються відповідно до цін, що діяли на зазначену в договорі дату закінчення робіт. Додаткові витрати на виконання робіт, пов'язані із зростанням цін на ресурси після зазначеної дати, компенсуються підрядником.

7. Права та обов'язки сторін

28. Замовник має право:

- 1) відмовитися від прийняття закінчених робіт (об'єкта будівництва) у разі виявлення недоліків, які виключають можливість їх (його) використання відповідно до мети, зазначеної у проектній документації та договорі підряду, і не можуть бути усунені підрядником, замовником або третьою особою;
- 2) здійснювати у будь-який час, не втручаючись у господарську діяльність підрядника (субпідрядника), технічний нагляд і контроль за ходом, якістю, вартістю та обсягами виконання робіт;
- 3) делегувати в установленому законодавством порядку повноваження щодо здійснення технічного нагляду і контролю третій особі, зокрема спеціалізованій організації (консультаційній, проектній, інжиніринговій тощо) або спеціалісту з визначенням у договорі підряду їх повноважень. Делегування замовником своїх повноважень не звільняє його від відповідальності перед підрядником за невиконання або неналежне виконання договірних зобов'язань, а також не позбавляє права здійснювати контроль за ходом, якістю, вартістю та обсягами виконання робіт;
- 4) вносити зміни у проектну та кошторисну документацію до початку робіт або під час їх виконання за умови, що вартість додаткових робіт, викликаних такими змінами, не перевищує 10 відсотків договірної ціни і не впливає на характер робіт, визначених у договорі підряду;
- 5) вимагати безоплатного виправлення недоліків, що виникли внаслідок допущених підрядником порушень, або виправити їх своїми силами, якщо інше не передбачено договором підряду. У

такому разі збитки, завдані замовнику, відшкодовуються підрядником, у тому числі за рахунок відповідного зниження договірної ціни;

- 6) відмовитися від договору підряду та вимагати відшкодування збитків, якщо підрядник своєчасно не розпочав роботи або виконує їх настільки повільно, що закінчення їх у строк, визначений договором підряду, стає неможливим;
- 7) відмовитися від договору підряду в будь-який час до закінчення виконання робіт (будівництва об'єкта), оплативши підряднику виконану частину робіт з відшкодуванням збитків, завданих такою відмовою;
- 8) ініціювати внесення змін у договір підряду, вимагати розірвання договору підряду та відшкодування збитків за наявності істотних порушень підрядником умов договору підряду;
- 9) вимагати відшкодування завданих йому збитків, зумовлених порушенням договору підряду, якщо договором підряду або законом не передбачено інше.

Замовник також має інші права, передбачені договором підряду, Цивільним і Господарським кодексами України, цими Загальними умовами та іншими актами законодавства.

29. Замовник зобов'язаний:

- 1) надати підряднику будівельний майданчик (фронт робіт), передати дозвільну та іншу договірну документацію і ресурси відповідно до договору підряду;
- 2) передати підряднику завдання на проектування, інші вихідні дані, необхідні для розроблення проектної документації, надати йому допомогу в погодженні проектної документації у разі, коли розроблення та погодження проектної документації за умовами договору підряду покладено на підрядника;
- 3) сприяти підряднику в порядку, встановленому договором підряду, у виконанні робіт;
- 4) прийняти в установленому порядку та оплатити виконані роботи;
- 5) негайно повідомити підрядника про виявлені недоліки в роботі;
- 6) оплатити підряднику виконані до консервації об'єкта будівництва роботи та відшкодувати йому пов'язані з нею витрати;
- 7) укласти договір страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва, якщо це передбачено договором підряду;

- 8) сплатити неустойку, відшкодувати збитки та моральну шкоду в разі невиконання або неналежного виконання ним зобов'язань за договором підряду, якщо він не доведе, що порушення договору сталося не з його вини;
- 9) виконувати належним чином інші зобов'язання, передбачені договором підряду, Цивільним і Господарським кодексами України, цими Загальними умовами та іншими актами законодавства.

30. Підрядник має право:

- 1) залучати за згодою замовника до виконання договору підряду третіх осіб (субпідрядників);
- 2) зупиняти роботи у разі невиконання замовником своїх зобов'язань за договором підряду, що призвело до ускладнення або до неможливості проведення підрядником робіт;
- 3) вимагати від замовника підвищення договірної ціни у разі істотного зростання після укладення договору підряду цін на ресурси, відповідальність за забезпечення якими покладено на підрядника, а також цін на послуги, що надавалися йому третіми особами, а у разі відмови замовника — розірвання договору підряду в установленому порядку;
- 4) вимагати виплати авансу, якщо така виплата та розмір авансу передбачені договором підряду;
- 5) відмовитися від договору підряду і вимагати відшкодування збитків у разі внесення до проектної та кошторисної документації змін, що потребують виконання додаткових робіт, вартість яких перевищує 10 відсотків договірної ціни;
- 6) відмовитися від договору підряду та вимагати від замовника сплати договірної ціни пропорційно виконаним роботам, а також відшкодування збитків, не покритих цією сумою, у разі неможливості використання ресурсів, наданих замовником;
- 7) відмовитися від договору підряду з відшкодуванням збитків у разі, коли використання матеріальних ресурсів, забезпечення якими здійснює замовник, або додержання його вказівок стосовно способу виконання робіт загрожує життю та здоров'ю людей, чи призводить до порушення екологічних, санітарних правил, правил безпеки та інших встановлених законодавством вимог;
- 8) на відшкодування завданих йому збитків відповідно до законодавства та договору підряду;
- 9) ініціювати внесення змін у договір підряду.

Підрядник має також інші права, передбачені договором підряду, Цивільним і Господарським кодексами України, цими Загальними умовами та іншими актами законодавства.

31. Підрядник зобов'язаний:

- 1) виконати з використанням власних ресурсів, якщо інше не встановлено умовами договору підряду, та у встановлені строки роботи відповідно до проектної та кошторисної документації;
- 2) одержати встановлені законодавством дозволи на виконання окремих видів робіт;
- 3) погодити проектну документацію з уповноваженими державними органами або органами місцевого самоврядування, якщо це передбачено договором підряду;
- 4) передати замовнику на затвердження в установленому порядку проектну документацію у визначеній договором підряду кількості примірників, якщо забезпечення проектною документацією покладено на підрядника;
- 5) подати замовнику звіт про використання матеріальних ресурсів та повернути їх залишок у разі, коли забезпечення виконання робіт матеріальними ресурсами повністю або частково здійснюється замовником;
- 6) відмовитися від прийняття матеріальних ресурсів, що надаються замовником, у разі виявлення їх невідповідності вимогам нормативних документів та проектній документації;
- 7) своєчасно попередити замовника у разі виявлення невідповідності матеріальних ресурсів, забезпечення якими здійснює замовник, нормативним документам і проектній документації та відмовитися від їх прийняття;
- 8) вживати заходів до збереження майна, переданого замовником;
- 9) здійснювати експертну перевірку, випробовування робіт, матеріалів, конструкцій виробів, устаткування тощо, які використовуються для виконання робіт, та повідомляти про це замовника у визначені договором підряду строки;
- 10) своєчасно попередити замовника про те, що додержання його вказівок стосовно способу виконання робіт загрожує їх якості або придатності, та про наявність інших обставин, які можуть викликати таку загрозу;
- 11) забезпечити страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва, якщо інше не встановлено договором підряду;

- 12) передати замовнику у порядку, передбаченому законодавством та договором підряду, закінчені роботи (об'єкт будівництва);
- 13) вжити заходів до недопущення передачі без згоди замовника проектної документації (примірників, копій) третім особам;
- 14) забезпечити ведення та передачу замовнику в установленому порядку документів про виконання договору підряду;
- 15) координувати діяльність субпідрядників на будівельному майданчику, якщо інше не передбачено договором підряду (субпідряду);
- 16) своєчасно усувати недоліки робіт, допущені з його вини;
- 17) відшкодувати відповідно до законодавства та договору підряду завдані замовнику збитки;
- 18) інформувати в установленому порядку замовника про хід виконання зобов'язань за договором підряду, обставини, що перешкоджають його виконанню, а також про заходи, необхідні для їх усунення;
- 19) виконувати належним чином інші зобов'язання, передбачені договором підряду, Цивільним і Господарським кодексами України, цими Загальними умовами та іншими актами законодавства.

8. Забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду

32. Виконання зобов'язань за договором підряду забезпечується гарантією, порукою, неустойкою, заставою, притриманням, завдатком, іншими видами забезпечення виконання зобов'язань, визначеними договором підряду.

Договором підряду можуть бути визначені інші умови забезпечення виконання зобов'язань відповідно до закону.

Договір про забезпечення виконання зобов'язань укладається у письмовій формі. Договір про забезпечення виконання зобов'язань, укладений в іншій формі, є нікчемним.

33. Зобов'язання за договором підряду можуть забезпечуватися гарантією, яка надається банком, іншою фінансовою установою чи страховою організацією (далі — гарант).

34. Гарант відповідає перед кредитором за виконання зобов'язань боржника і сплачує кредиторowi грошову суму відповідно до умов гарантії.

Вимоги до договору гарантії можуть передбачатися у договорі підряду, в тому числі щодо суми гарантії. Зазначені вимоги визначаються з

урахуванням особливостей, складності та строків виконання робіт (будівництва об'єкта), фінансового становища боржника тощо.

35. Якщо договір підряду укладається за результатами проведення торгів (тендеру) і виконання робіт фінансується за рахунок державних коштів, розмір та порядок надання забезпечення визначається тендерною документацією відповідно до законодавства.

36. У разі використання поруки для забезпечення виконання договірних зобов'язань підрядника функції поручителя можуть покладатися на іншого підрядника. У цьому випадку поручитель згідно з договором поруки відповідає перед замовником за виконання в повному обсязі або частково зазначених у договорі підряду зобов'язань підрядника. Якщо підрядник не виконає зобов'язання за договором підряду належним чином, поручитель зобов'язаний виконати їх власними силами. Поручителем може бути одна або кілька осіб.

Якщо підрядник не виконує зобов'язання, забезпечені порукою, він і поручитель відповідають перед замовником як солідарні боржники, якщо договором поруки не встановлено додаткову (субсидіарну) відповідальність поручителя.

37. У разі коли умовами договору підряду передбачено, що під час проведення розрахунків за виконані роботи замовник утримує частину коштів, зазначені кошти використовуються для забезпечення виконання договірних зобов'язань підрядника. У договорі підряду сторони визначають порядок використання та повернення підряднику утриманих коштів. За згодою сторін частина цих коштів може бути повернена після закінчення робіт та їх прийняття замовником, друга частина — після закінчення гарантійного строку якості робіт (експлуатації об'єкта будівництва) чи протягом цього строку (у разі відсутності недоліків).

38. Забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду здійснюється відповідно до вимог Цивільного кодексу України, цих Загальних умов, інших актів законодавства та умов договору підряду.

9. Ризики випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва та їх страхування

39. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва до його прийняття замовником несе підрядник, крім випадків, коли це сталося внаслідок обставин, що залежали від замовника.

У разі коли ризик виник унаслідок недоліків переданої підряднику проектної документації, прихованих недоліків матеріальних ресурсів, забезпечення якими здійснював замовник, використання замовником без згоди підрядника неприйнятих ним робіт (об'єкта будівництва), порушення замовником договірних зобов'язань щодо надання підряднику доступу до будівельного майданчика (фронту робіт) і забезпечення матеріальними ресурсами або інших залежних від замовника обставин, його несе замовник, якщо інше не встановлено договором підряду.

40. Сторони зобов'язані вживати необхідних заходів для недопущення випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва.

41. У разі випадкового пошкодження об'єкта будівництва до передачі його замовнику підрядник зобов'язаний негайно власними силами усунути пошкодження та протягом строку, визначеного договором підряду, повідомити про це замовника. На вимогу замовника підрядник подає йому для погодження план заходів щодо усунення наслідків випадкового пошкодження об'єкта будівництва. За погодженням із замовником підрядник може залучати до усунення пошкодження об'єкта будівництва третіх осіб.

42. Якщо підрядник виявить обставини, що загрожують знищенням або пошкодженням об'єкта будівництва, ризик якого несе замовник, він зобов'язаний негайно припинити роботи і повідомити про такі обставини замовника. У такому разі підрядник може вимагати внесення відповідних змін у договір підряду стосовно строків виконання робіт, договірної ціни тощо.

Після отримання повідомлення замовник у визначені договором підряду строки повідомляє підрядника про прийняте ним рішення. На вимогу замовника підрядник надає розрахунки та обґрунтування, необхідні для перегляду умов договору підряду.

Підрядник зобов'язаний вжити заходів для запобігання знищенню або пошкодженню об'єкта будівництва. Замовник повинен компенсувати підряднику пов'язані з цим додаткові витрати, якщо не доведе, що такі витрати підрядника були необґрунтовані.

43. Сторони можуть укласти окремий договір про виконання додаткових робіт, спрямованих на запобігання знищенню або пошкодженню об'єкта будівництва, ризик якого несе замовник, або на усунення такого пошкодження.

44. Підрядник, якщо інше не передбачено договором підряду, зобов'язаний укласти договір страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва. Страхування цих ризиків здійснюється відповідно до вимог Цивільного кодексу України та інших актів законодавства.

45. Сторона, на яку покладається обов'язок щодо страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва, зобов'язана надати іншій стороні в порядку, встановленому договором підряду, докази укладення нею договору страхування, включаючи відомості про страховика, розмір страхової суми, застраховані ризики.

10. Забезпечення робіт (будівництва об'єкта) проектною документацією

46. Проектна документація розробляється та затверджується відповідно до регіональних і місцевих правил забудови, державних будівельних норм та інших нормативних документів.

47. Забезпечення робіт (будівництва об'єкта) проектною документацією, її погодження з уповноваженими державними органами та органами місцевого самоврядування, а також проведення в установленому порядку експертизи цієї документації здійснюється замовником. Договором підряду такі зобов'язання повністю або частково можуть покладатися на підрядника.

48. Сторона, що забезпечує роботи (будівництво об'єкта) проектною документацією, зобов'язана протягом встановленого договором підряду строку передати іншій стороні чотири примірники проектної документації, якщо інше не передбачено договором підряду. Додаткові примірники проектної документації передаються за домовленістю сторін.

49. Передача некомплектної проектної документації, а також проектної документації, що не відповідає регіональним і місцевим правилам забудови, державним будівельним нормам та іншим нормативним документам не дозволяється.

50. У разі коли забезпечення робіт (будівництва об'єкта) проектною документацією здійснюється замовником, підрядник зобов'язаний до початку виконання робіт перевірити її комплектність та відповідність встановленим вимогам. У разі виявлення невідповідності проектної документації встановленим вимогам підрядник протягом визначеного договором підряду строку повідомляє про це замовника.

51. Замовник може укласти договір про здійснення авторського нагляду за дотриманням вимог проектної документації з її розробником.

52. Підрядник може звертатися до замовника з пропозиціями щодо внесення змін до проектної документації. Порядок звернення та врахування таких пропозицій визначається договором підяду.

53. Замовник може вносити зміни до проектної документації за умови, що вони не призведуть до підвищення договірної ціни більше ніж на 10 відсотків і до зміни характеру робіт. Внесення змін до проектної документації, що призведуть до підвищення договірної ціни більше ніж на 10 відсотків, допускається тільки за згодою підрядника. За відсутності такої згоди підрядник має право відмовитися від договору підяду та вимагати відшкодування збитків.

54. Сторона, яка одержала від іншої сторони інформацію (технічну, комерційну та іншу), що захищається законом, а також інформацію, яка може розглядатися як комерційна таємниця, не має права повідомляти її третім особам без згоди іншої сторони.

55. Авторські права на проектну документацію охороняються відповідно до законодавства.

11. Забезпечення робіт матеріальними ресурсами та послугами

56. Сторона, яка відповідно до договору підяду забезпечує роботи матеріальними ресурсами, відповідає за їх якість і відповідність вимогам, установленим нормативними документами та проектною документацією.

Договором підяду може передбачатися узгодження з іншою стороною питання щодо вибору продавців (постачальників) матеріальних ресурсів.

57. У разі коли зобов'язання щодо забезпечення робіт матеріальними ресурсами покладено на замовника, підрядник зобов'язаний прийняти та вжити заходів до їх збереження.

Матеріальні ресурси передаються відповідно до графіка їх передачі та у порядку, визначеному договором підяду. Замовник може змінювати ці умови тільки за згодою підрядника.

Підрядник несе відповідальність за неналежне використання, втрату, знищення або пошкодження (псування) з його вини переданих йому замовником матеріальних ресурсів.

58. У договорі підряду можуть зазначатися документи, якими повинен керуватися підрядник під час визначення норм витрат матеріальних ресурсів, а також установлюватися порядок повернення залишку цих ресурсів та основних відходів.

59. Підрядник несе відповідальність за невиконання або неналежне виконання робіт, спричинене недоліками матеріальних ресурсів, переданих замовником, якщо не доведе, що ці недоліки не могли бути ним виявлені під час передачі йому ресурсів.

60. Замовник надає підряднику необхідні для виконання робіт та визначені договором підряду послуги (побутові, транспортні та інші), складські та інші приміщення, джерела водо-, електро-, газопостачання тощо. Умови та порядок їх надання визначаються договором підряду або окремим договором.

12. Залучення до виконання робіт субпідрядників

61. Підрядник може, якщо інше не встановлено договором підряду, залучати до виконання робіт інших осіб (субпідрядників). При цьому договори субпідряду укладаються та виконуються з дотриманням вимог, визначених цими Загальними умовами. Підрядник відповідає за результати роботи субпідрядників і виступає перед замовником як генеральний підрядник, а перед субпідрядниками — як замовник.

62. Генеральний підрядник несе відповідальність перед субпідрядниками за невиконання або неналежне виконання замовником своїх зобов'язань за договором підряду, а перед замовником — за невиконання зобов'язань субпідрядниками.

Генеральний підрядник координує виконання робіт субпідрядниками на будівельному майданчику, створює умови та здійснює контроль за виконанням ними договірних зобов'язань.

Замовник і субпідрядник не можуть пред'являти один до одного претензії, пов'язані з порушенням умов договорів, укладених кожним з них з генеральним підрядником, якщо інше не встановлено договором або законом.

63. Генеральний підрядник у порядку, встановленому договором підряду, погоджує із замовником питання про залучення до виконання робіт субпідрядників. Замовник може відмовити у такому погодженні з письмовим обґрунтуванням свого рішення.

64. Генеральний підрядник може залучати до виконання робіт субпідрядників на конкурсній основі, у тому числі за результатами проведення торгів (тендеру). В такому разі у договорі підряду може передбачатися участь замовника у визначенні переможця торгів (тендеру).

65. Субпідрядники, що залучаються до виконання робіт, повинні відповідати кваліфікаційним та іншим вимогам, передбаченим у договорі підряду (мати ліцензію (дозвіл) на виконання робіт, визначених договором субпідряду, досвід виконання аналогічних робіт та ресурси, достатні для їх виконання, тощо).

13. Залучення до виконання робіт робочої сили

66. Для виконання робіт підрядник може залучати робочу силу в необхідній кількості та відповідної кваліфікації, якщо інше не передбачено договором підряду.

67. Підрядник повинен забезпечити дотримання трудового законодавства, зокрема створення здорових і безпечних умов праці та відпочинку працівників (додержання правил і норм техніки безпеки, виробничої санітарії, гігієни праці, протипожежної охорони тощо), а також проведення відповідного їх інструктажу.

68. Замовник у випадках, передбачених договором підряду, може вимагати від підрядника відсторонення працівників від виконання робіт (будівництва об'єкта) з обґрунтуванням такої вимоги.

14. Організація виконання робіт

69. Будівельний майданчик (фронт робіт) надається підряднику замовником в порядку, визначеному договором підряду, і оформлюється відповідним актом. Організація виконання робіт повинна відповідати проектно-технологічній документації (проект організації будівництва та проект виконання робіт), склад і зміст якої визначається нормативними документами та договором підряду.

70. Замовник виконує підготовчі роботи, необхідні для використання будівельного майданчика (фронту робіт) підрядником. Договором підряду може бути передбачена участь підрядника у такій підготовці.

71. Підрядник забезпечує охорону (огородження, освітлення тощо) будівельного майданчика (фронту робіт), можливість доступу до нього замовника, інших підрядників, субпідрядників, залучених до виконання

робіт згідно з умовами договору підряду, до прийняття закінчених робіт (об'єкта будівництва) замовником, якщо інше не передбачено договором підряду.

72. У разі коли відсутня можливість вільного доступу до будівельного майданчика (фронту робіт), зокрема коли роботи виконуються на діючому об'єкті, у договорі підряду визначається порядок доступу підрядника до будівельного майданчика (фронту робіт). У такому випадку замовник забезпечує охорону (огородження, освітлення тощо) будівельного майданчика (фронту робіт), можливість доступу до нього підрядника.

73. Підрядник зобов'язаний у визначеному договором підряду порядку інформувати замовника про:

- 1) хід виконання робіт, у тому числі про відхилення від графіка їх виконання (причини, заходи щодо усунення відхилення тощо);
- 2) забезпечення виконання робіт матеріальними ресурсами;
- 3) залучення до виконання робіт робочої сили та субпідрядників;
- 4) результати здійснення контролю за якістю виконуваних робіт, матеріальних ресурсів;
- 5) загрозу виконанню договору підряду з вини замовника.

74. **Підрядник повинен зберігати на будівельному майданчику один комплект проектної документації разом із змінами до неї** та надавати її замовнику на його прохання для користування.

Підрядник у порядку, визначеному нормативними документами та договором підряду, веде і передає замовнику після завершення робіт документи про виконання договору підряду.

75. Підрядник зобов'язаний звільнити будівельний майданчик (фронт робіт) після завершення робіт (очистити від сміття, непотрібних матеріальних ресурсів, тимчасових споруд, приміщень тощо). Якщо підрядник не виконає зазначені зобов'язання, замовник після попередження підрядника у порядку, визначеному договором підряду, може звільнити будівельний майданчик (фронт робіт) своїми силами або із залученням третіх осіб. Витрати замовника, пов'язані з виконанням зазначених робіт, компенсуються підрядником.

15. Порядок здійснення замовником контролю за якістю робіт і матеріальних ресурсів

76. Роботи і матеріальні ресурси, що використовуються для їх виконання, повинні відповідати державним стандартам, будівельним нормам, іншим нормативним документам, проектній документації та договору підряду.

77. З метою забезпечення контролю за відповідністю робіт, матеріальних ресурсів установленим вимогам замовник здійснює технічний нагляд та контроль за виконанням робіт.

78. Здійснення технічного нагляду та контролю за виконанням робіт замовник може доручити спеціалізованій (консультаційній, проектній, інжиніринговій) організації або спеціалісту з визначенням їх повноважень у договорі підряду.

Для здійснення технічного нагляду та контролю за виконанням пусконаладжувальних робіт можуть залучатися виробники (постачальники, продавці) відповідного устаткування.

79. Технічний нагляд і контроль за виконанням робіт забезпечується шляхом:

- 1) проведення експертизи відповідності робіт і матеріальних ресурсів установленим вимогам, у тому числі із залученням незалежних експертів;
- 2) участі в експертизах (перевірках, випробуваннях) відповідності робіт і матеріальних ресурсів установленим вимогам;
- 3) проведення перевірок наявності у підрядника документів (дозволів, ліцензій, сертифікатів, паспортів тощо), необхідних для виконання робіт;
- 4) перевірки ведення документації про виконання договору підряду та виконання підрядником вказівок і приписів уповноважених державних органів і проектної організації, що здійснює авторський нагляд стосовно якості виконаних робіт і матеріальних ресурсів.

80. Для здійснення технічного нагляду та контролю за виконанням робіт (будівництвом об'єкта) підрядник зобов'язаний на вимогу замовника надавати йому необхідні інформацію та документи.

81. У разі виявлення невідповідності виконаних робіт установленим вимогам замовник приймає рішення про усунення підрядником допущених недоліків або про зупинення виконання робіт (будівництва об'єкта).

82. Сторона, яка відповідно до договору підряду забезпечує виконання робіт матеріальними ресурсами, у разі виявлення їх невідповідності встановленим вимогам зобов'язана негайно провести заміну цих ресурсів.

Роботи, виконані з використанням матеріальних ресурсів, які не відповідають установленим вимогам, замовником не оплачуються.

16. Фінансування робіт (будівництва об'єкта)

83. Фінансування робіт (будівництва об'єкта) проводиться за планом, який складається замовником, узгоджується з інвестором (головним розпорядником бюджетних коштів) та підрядником і є невід'ємною частиною договору підряду. План фінансування будівництва складається на підставі титулу будови (об'єкта), проекту організації будівництва з урахуванням календарних графіків виконання робіт і порядку проведення розрахунків за виконані роботи. Сторони узгоджують план фінансування будівництва у порядку, визначеному договором.

84. План фінансування будівництва складається на весь період будівництва за роками, а на поточний рік — за місяцями з визначенням джерел та напрямів фінансування (видами витрат). Щомісячний розподіл коштів для перехідних об'єктів будівництва щороку узгоджується сторонами у визначені договором підряду строки. Відповідно до договору підряду замовник має право у визначені строки уточнити план фінансування будівництва на поточний рік з урахуванням наявних у нього коштів, обсягів фактично виконаних робіт тощо.

85. Якщо замовник у визначені договором підряду строки не передасть підряднику на погодження план фінансування будівництва на поточний рік, підрядник має право не розпочинати роботи, а на перехідних будовах — припинити їх виконання, і в разі невжиття замовником необхідних заходів вимагати розірвання договору підряду.

86. У разі прийняття замовником рішення про прискорення чи уповільнення темпів виконання робіт одночасно уточнюється план фінансування будівництва з внесенням відповідних змін у договір підряду.

87. Видатки на виконання робіт (будівництва об'єкта) за рахунок державних коштів здійснюються у порядку, визначеному законодавством.

17. Приймання-передача закінчених робіт (об'єкта будівництва)

88. Приймання-передача закінчених робіт (об'єкта будівництва) проводиться у порядку, встановленому цими Загальними умовами, іншими нормативними актами та договором підряду.

89. Після одержання повідомлення підрядника про готовність до передачі закінчених робіт (об'єкта будівництва) замовник зобов'язаний негайно розпочати їх приймання.

90. Фінансування витрат на організацію приймання закінчених робіт (об'єкта будівництва) покладається на замовника, якщо інше не встановлено договором підряду, за винятком додаткових витрат, що виникли з вини підрядника.

91. Передача закінчених робіт (об'єкта будівництва) підрядником і приймання їх замовником оформлюється актом приймання-передачі.

92. Якщо нормативними актами та договором підряду передбачено проведення попередніх випробувань закінчених робіт (об'єкта будівництва) або таке випробування викликане характером цих робіт, їх приймання-передача проводиться у разі позитивного результату попереднього випробування.

93. У разі виявлення в процесі приймання-передачі закінчених робіт (об'єкта будівництва) недоліків, допущених з вини підрядника, він у визначений замовником строк зобов'язаний усунути їх і повторно повідомити замовника про готовність до передачі закінчених робіт (об'єкта будівництва). Якщо підрядник не бажає чи не може усунути такі недоліки, замовник може у порядку, передбаченому договором підряду, попередньо повідомивши підрядника, усунути їх своїми силами або із залученням третіх осіб. Витрати, пов'язані з усуненням недоліків замовником, компенсуються підрядником.

94. Якщо виявлені недоліки не можуть бути усунені підрядником, замовником або третьою особою, замовник має право відмовитися від прийняття таких робіт (об'єкта будівництва) або вимагати відповідного зниження договірної ціни чи компенсації збитків.

95. Право власності на закінчені роботи (об'єкт будівництва) переходить до замовника з моменту підписання акта приймання-передачі.

96. Підписання акта приймання-передачі є підставою для проведення остаточних розрахунків між сторонами.

97. Якщо замовник не розрахувався за виконані роботи або не сплатив інші суми, належні підряднику, згідно з договором підряду підрядник, попередньо повідомивши замовника, має право притримати передачу замовнику закінчених робіт (об'єкта будівництва), невикористаних матеріальних ресурсів та іншого майна. Порушення строків передачі

закінчених робіт (об'єкта будівництва) у цьому разі вважається таким, що спричинено з вини замовника і передбачає відшкодування витрат підрядника, зумовлених цим порушенням.

18. Проведення розрахунків за виконані роботи

98. Оплата за виконані роботи проводиться у порядку, визначеному договором підряду.

Договором підряду може бути передбачено, що оплата виконаних робіт проводиться після прийняття замовником закінчених робіт (об'єкта будівництва) або поетапно проміжними платежами в міру виконання робіт. У договорі підряду сторони можуть передбачати надання замовником авансу з визначенням порядку його використання.

99. Розрахунки за виконані роботи проводяться на підставі документів про обсяги виконаних робіт та їх вартість. Документи про виконані роботи та їх вартість складаються і підписуються підрядником та передаються замовнику. Замовник перевіряє ці документи і в разі відсутності зауважень підписує їх. Після підписання документів замовник зобов'язаний оплатити виконані роботи.

Порядок подання підрядником документів про обсяги і вартість виконаних робіт, проведення перевірки їх достовірності, підписання та оплати замовником визначається у договорі підряду.

100. У разі виявлення невідповідності робіт, пред'явлених до оплати, встановленим вимогам, завищення їх обсягів або неправильного застосування кошторисних норм, поточних цін, розцінок та інших помилок, що вплинули на ціну виконаних робіт, замовник має право за участю підрядника скоригувати суму, що підлягає сплаті.

101. Оплата робіт, виконаних субпідрядниками, проводиться на підставі складених ними та підписаних генеральним підрядником документів про прийняття виконаних робіт та їх вартість і може проводитися безпосередньо генеральним підрядником або замовником, якщо це передбачено договором підряду та договором субпідряду.

Якщо оплату робіт, виконаних субпідрядником, проводить замовник, генеральний підрядник, крім документів про обсяги та вартість виконаних робіт, подає замовнику документ про розподіл загальної суми коштів за виконані роботи між ним та субпідрядником.

102. У разі виконання робіт із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств питання розрахунків за виконані роботи (надання авансу, проміжні розрахунки, строки платежів тощо) визначаються договором підряду з дотриманням вимог актів законодавства, що регулюють ці питання.

19. Гарантійні строки якості закінчених робіт (експлуатації об'єкта будівництва) та порядок усунення виявлених недоліків (дефектів)

103. Підрядник гарантує якість закінчених робіт і змонтованих конструкцій, досягнення показників, визначених у проектній документації, та можливість їх експлуатації протягом гарантійного строку.

Гарантійні строки якості закінчених робіт, експлуатації змонтованих конструкцій встановлюються у договорі підряду з урахуванням вимог до цих робіт і конструкцій, визначених у проектній документації (далі — гарантійний строк якості).

Гарантійний строк експлуатації об'єкта будівництва становить десять років від дня його прийняття замовником, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором підряду або законом (далі — гарантійний строк експлуатації).

104. Початком гарантійних строків вважається день підписання акта про приймання-передачу закінчених робіт (об'єкта будівництва).

105. У разі виявлення замовником протягом гарантійних строків недоліків (дефектів) у закінчених роботах (об'єкті будівництва) і змонтованих конструкціях він повідомляє про них підрядника в порядку, передбаченому договором підряду.

Гарантійні строки продовжуються на час, протягом якого закінчені роботи (об'єкт будівництва) і змонтовані конструкції не могли експлуатуватися внаслідок виявлених недоліків (дефектів), відповідальність за які несе підрядник.

106. Підрядник відповідає за недоліки (дефекти), виявлені в закінчених роботах (об'єкті будівництва) і змонтованих конструкціях протягом гарантійних строків, якщо він не доведе, що:

- 1) недоліки були відомі або могли бути відомі замовнику на момент їх прийняття, але не зазначені в акті;
- 2) недоліки виникли внаслідок:

- 3) неналежної підготовки проектної документації, якщо відповідно до договору підряду обов'язок щодо забезпечення робіт (будівництва об'єкта) проектною документацією було покладено на замовника;
- 4) природного зносу результату закінчених робіт (об'єкта будівництва), змонтованих конструкцій;
- 5) неправильної експлуатації або неправильності інструкцій щодо експлуатації змонтованих конструкцій та/або об'єкта будівництва, розроблених самим замовником або залученими ним третіми особами;
- 6) неналежного ремонту змонтованих конструкцій, об'єкта будівництва, проведеного самим замовником або залученими ним третіми особами;
- 7) інших незалежних від підрядника обставин.

107. У разі виявлення замовником недоліків (дефектів) протягом гарантійних строків, він зобов'язаний у порядку, визначеному договором підряду, повідомити про це підрядника і запросити його для складення відповідного акта про порядок і строки усунення виявлених недоліків (дефектів).

Якщо підрядник відмовився взяти участь у складенні акта, замовник має право в порядку, визначеному договором підряду, скласти такий акт із залученням незалежних експертів і надіслати його підряднику.

108. Підрядник зобов'язаний усунути виявлені недоліки (дефекти) в порядку, визначеному актом про їх усунення.

У разі відмови підрядника усунути виявлені недоліки (дефекти) замовник може усунути їх своїми силами або із залученням третіх осіб у порядку, визначеному договором підряду. У такому разі підрядник зобов'язаний повністю компенсувати замовнику витрати, пов'язані з усуненням зазначених недоліків, та завдані збитки.

109. Якщо між замовником і підрядником виник спір щодо усунення недоліків (дефектів) або їх причин, на вимогу будь-якої сторони може бути проведено незалежну експертизу. Фінансування витрат, пов'язаних з проведенням такої експертизи, покладається на підрядника, крім випадків, коли за результатами експертизи буде встановлено відсутність порушень умов договору підряду підрядником або причинного зв'язку між діями підрядника та виявленими недоліками (дефектами). У такому випадку витрати, пов'язані з проведенням експертизи, фінансує сторона, яка вимагала її проведення, а якщо експертизу проведено за згодою сторін, такі витрати покладаються на обидві сторони в рівних частинах, якщо інше не передбачено договором підряду.

20. Відповідальність сторін за порушення зобов'язань за договором підряду та порядок урегулювання спорів

110. Порушення зобов'язань за договором підряду є підставою для застосування господарських санкцій, передбачених Господарським кодексом України, іншими законами або договором підряду.

111. Застосування господарських санкцій до сторони, яка порушила зобов'язання за договором підряду, не звільняє її від виконання зобов'язань, крім випадків, коли інше передбачено законом або договором підряду, чи управнена сторона відмовилася від прийняття виконання зобов'язань.

112. У разі порушення зобов'язань за договором підряду можуть настати такі правові наслідки:

- 1) припинення виконання зобов'язань за договором підряду внаслідок односторонньої відмови від нього, якщо це встановлено договором підряду або законом, чи розірвання договору підряду;
- 2) зміна умов договору підряду;
- 3) сплата неустойки;
- 4) відшкодування збитків та моральної шкоди.

113. Якщо договором підряду за невиконання зобов'язань встановлено розмір неустойки, вона підлягає стягненню у повному розмірі незалежно від відшкодування збитків.

Сторони зобов'язані докладати зусиль до вирішення конфліктних ситуацій шляхом переговорів, пошуку взаємоприйнятних рішень.

Для усунення розбіжностей, за якими не досягнуто згоди, сторони можуть залучати професійних експертів.

114. Сторона, що порушила майнові права або законні інтереси іншої сторони, зобов'язана поновити їх, не чекаючи пред'явлення їй претензії чи звернення до суду.

115. У разі необхідності відшкодування збитків або застосування інших санкцій сторона, права або законні інтереси якої порушено, з метою вирішення спору має право звернутися до порушника з письмовою претензією, якщо інше не встановлено законом.

Претензія розглядається в місячний строк з дня її одержання, якщо інший строк не встановлено законодавчими актами. Обґрунтовані вимоги заявника порушник зобов'язаний задовольнити.

У разі коли сторона, що порушила майнові права або законні інтереси іншої сторони, протягом місяця не дасть відповіді на претензію або відмовиться повністю або частково її задовольнити, сторона, права або законні інтереси якої порушено, має право звернутися з відповідним позовом до суду.

116. Якщо роботи виконуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, відповідальність сторін за порушення зобов'язань за договором підяду та порядок урегулювання спорів визначаються з дотриманням вимог актів законодавства, що регулюють ці питання.

21. Внесення змін у договір підяду та його розірвання

117. Внесення змін у договір підяду чи його розірвання допускається тільки за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором підяду або законом. У разі відсутності такої згоди заінтересована сторона має право звернутися до суду.

Внесення змін у договір підяду оформлюється додатковою угодою, про що робиться застереження у договорі підяду.

118. Сторона договору підяду, яка вважає за необхідне внести зміни у договір підяду чи розірвати його, повинна надіслати відповідну пропозицію другій стороні.

Сторона договору, яка одержала пропозицію про внесення змін у договір підяду або розірвання його, у двадцятиденний строк повідомляє другу сторону про своє рішення.

У разі коли сторони не досягли згоди щодо внесення змін у договір підяду або розірвання його чи у разі неодержання відповіді в установлений строк з урахуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона може звернутися до суду.

Якщо судовим рішенням у договір підяду внесено зміни або його розірвано, він вважається зміненим або розірваним з дня набрання чинності відповідним рішенням, якщо інше не встановлено рішенням суду.

23. Особливості укладення та виконання договорів підяду за участю іноземних суб'єктів господарювання

119. Договори підяду за участю іноземних суб'єктів господарювання (далі — зовнішньоекономічні договори підяду) укладаються між суб'єктами

зовнішньоекономічної діяльності України та іноземними суб'єктами на експорт та імпорт робіт.

Експорт робіт здійснюється шляхом їх виконання вітчизняними підрядниками за межами або на території України для іноземних замовників, імпорт робіт — шляхом їх виконання іноземними підрядниками за межами або на території України для вітчизняних замовників.

120. Під час укладання зовнішньоекономічних договорів підряду сторони мають право використовувати міжнародні звичаї та рекомендації міжнародних організацій. Зовнішньоекономічний договір підряду може бути визнано недійсним у судовому порядку, якщо його укладено з недотриманням актів законодавства або правил відповідного міжнародного договору України.

Порядок укладення та виконання і форма зовнішньоекономічного договору підряду, права та обов'язки сторін, вимоги до робіт, матеріалів, конструкцій, устаткування, порядок приймання-передачі робіт та інші договірні умови визначаються правом країни, на території якої виконуються роботи, якщо сторони не домовились про інше.

121. Зовнішньоекономічний договір підряду укладається суб'єктом зовнішньоекономічної діяльності України або його представником, що діє на підставі договору або закону від імені особи, яку він представляє.

Повноваження представника суб'єкта зовнішньоекономічної діяльності України визначаються на підставі договору про представництво, інших документів, визначених законодавством.

122. У разі укладення зовнішньоекономічного договору підряду на виконання робіт, що фінансуються за рахунок державних коштів, оголошення про відкриті торги чи попередню кваліфікацію підрядників розміщується у відповідних національних та міжнародних друкованих засобах масової інформації та міжнародній мережі електронного зв'язку. Текст оголошення, запрошення до участі в торгах, тендерна документація готуються українською та однією з іноземних мов, що використовується в міжнародній торгівлі. Тексти повинні бути автентичні, визначальним є текст українською мовою. Тендерні пропозиції складаються мовами, зазначеними в тендерній документації.

Визначення переможця торгів, якщо будівництво фінансується за рахунок державних коштів, здійснюється відповідно до законодавства.

Умови зовнішньоекономічного договору підряду можуть визначатися на основі примірних чи типових текстів зовнішньоекономічних договорів підряду, раніше укладених договорів тощо.

Процедура підготовки та узгодження тексту зовнішньоекономічного договору підряду, строки його підписання, вимоги до змісту повинні визначатися з урахуванням вимог права країни, яким керуються сторони.

123. Зовнішньоекономічний договір підряду готується однією або кількома мовами. Якщо будівництво здійснюється за рахунок державних коштів України, визначальним є текст українською мовою.

124. Обов'язковою умовою зовнішньоекономічного договору підряду є визначення валюти, в якій визначається ціна робіт та проводиться розрахунок.

Під час визначення сторонами порядку розрахунків встановлюються об'єкти платежу (роботи, матеріали, устаткування, послуги тощо), їх періодичність, валюта (валюти), дата, місце, форма платежів, а також платіжні документи та порядок їх узгодження сторонами, можливість надання авансів та порядок їх використання і повернення, гарантії платіжних зобов'язань, відповідальність за порушення цих зобов'язань тощо. Для різних об'єктів платежу може передбачатися різний порядок розрахунків.

Якщо валюта (валюти) платежів не відповідає валюті, в якій визначено у зовнішньоекономічному договорі підряду ціну робіт, зазначається курс її (їх) перерахунку.

125. Зовнішньоекономічним договором підряду визначається відповідальна сторона за одержання ліцензій на здійснення експортно-імпортних операцій, умови постачання, розмитнення, перевезення, приймання, зберігання, передачі права власності, строку та місця постачання, ризиків втрати і пошкодження матеріалів та устаткування, а також вимоги до їх якості, відповідності стандартам тощо. Зазначені вимоги залежать від особливостей предмета договору, зобов'язань сторін та умов придбання матеріалів.

Умови придбання матеріалів, устаткування шляхом імпорту можуть визначатися сторонами з урахуванням міжнародних правил купівлі-продажу товарів, передбачених офіційними правилами тлумачення торговельних термінів Міжнародної торгової палати.

Якщо будівництво здійснюється на території України, матеріали, устаткування та роботи повинні відповідати стандартам та вимогам, що

діють в Україні. У разі відсутності національних стандартів та вимог застосовуються відповідні міжнародні стандарти і вимоги або іноземні стандарти та вимоги, що діють у провідних країнах — експортерах зазначених матеріалів, устаткування та робіт.

Під час здійснення будівництва на території України за рахунок державних коштів умовами зовнішньоекономічного договору підряду передбачаються вимоги до використання матеріалів та устаткування вітчизняних виробників.

У разі імпорту будівельних робіт замовник, якщо це передбачено умовами зовнішньоекономічного договору підряду, надає підряднику допомогу в одержанні дозволів на переміщення будівельних машин та механізмів, робочої сили, створенні відповідної виробничої бази та соціальних умов для працівників, ознайомленні з національним законодавством з питань будівництва.

126. У зовнішньоекономічному договорі підряду сторони визначають умови та порядок передачі спорів до суду, країну суду, в якому будуть розв'язуватися спори, а також матеріальне та процесуальне право, яке буде застосовуватись під час їх розв'язання.

Файли що додаються:

[ЗАГАЛЬНІ УМОВИ укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві](#)